

2020

56

PORTRAIT DU FONDS

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts, au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

SOLUFONDS SA assume la direction de fonds depuis le 3 septembre 2015, après approbation délivrée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

Le fonds de placement est lancé depuis le 23 novembre 2015.

Répondre aux besoins des institutions de prévoyance

Le fonds **PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56** a été spécialement créé pour répondre aux besoins des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'à des caisses des assurances sociales et caisses de compensation suisses exonérées d'impôts au sens de l'art. 56 let. j en relation avec les let. e et f de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD).

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

Conformément au contrat de fonds, la direction est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer à tout moment différentes classes de parts, de les supprimer ou de les regrouper.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

PORTRAIT DES FONDS

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" für steuerbefreite, inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreite schweizer Ausgleichskassen gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

Die SOLUFONDS AG ist seit dem 3. September 2015, nach Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, mit der Fondsleitung beauftragt.

Der Anlagefonds wurde am 23. November 2015 lanciert.

Den Bedürfnissen der Vorsorgeeinrichtungen entsprechen

Der Fonds **PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56** wurde speziell für die Bedürfnisse von steuerbefreiten inländischen Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreiten inländischen Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen nach Art. 56 lit j des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG) im Sinne des DBG Art. 56 lit e und f errichtet.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Vertrag für kollektive Kapitalanlagen (Fondsvertrag), gemäss dem sich die Fondsleitung verpflichtet, die Anlegerinnen und Anleger proportional zu den von ihnen erworbenen Anteilen am Fonds zu beteiligen und den Fonds gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und dem Fondsreglement auf eigene Rechnung und in eigenem Namen zu verwalten. Die Depotbank ist Vertragspartei nach Massgabe der Aufgaben, zu denen sie durch das Gesetz und das Fondsreglement verpflichtet ist.

Gemäss dem Fondsvertrag ist die Fondsleitung befugt, mit der Zustimmung der Depotbank und der Bewilligung der Aufsichtsbehörde, jederzeit verschiedene Anteilklassen zu bilden, aufzulösen oder zusammenzulegen.

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilklassen eingeteilt.

GESTION ET ORGANES

Direction de fonds

Fondsleitung

Banque dépositaire

Depotbank

Gestionnaire du fonds

Vermögensverwalterin

Fund Manager

Société d'audit

Revisionsstelle

Experts chargés des estimations

Schätzungsexperten

CBRE (Geneva) SA, Genève

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genève

Wüest Partner AG, Zurich et succursale de Genève / Zürich und Zweigniederlassung Genf

Délégation d'autres tâches partielles

Delegation sonstiger Teilaufgaben

Les tâches suivantes, à savoir la gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles, sont déléguées à / Die Verwaltung sowie die technische Instandhaltung der Liegenschaften sind an nachfolgende Unternehmen delegiert :

- Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel
- Comptoir Immobilier SA
- Domicim SA, Lausanne
- Naef Immobilier Lausanne SA, Prilly
- PRIVERA AG, Gümligen

Les tâches de mise en valeur, de construction, de rénovation ou de transformation sont déléguées par la direction à des sociétés présentant toutes les qualités requises. / Die Aufgaben der Wertschöpfung wie Bau, Renovation oder Transformation werden durch die Fondsleitung an Firmen delegiert, welche die nötigen Kompetenzen haben.

VERWALTUNG UND ORGANE

SOLUFONDS SA

Rue des Fléchères 7A

1274 Signy-Avenex

Banque Cantonale Vaudoise

Place St François 14

1001 Lausanne

PROCIMMO SA

En Budron H11

1052 Le Mont-sur-Lausanne

Nathalie **VESCO**

PricewaterhouseCoopers SA

Avenue Giuseppe-Motta 50

1211 Genève 2

Les sociétés délégataires et leur direction respective doivent se distinguer par une expérience de longue date dans la gestion et la promotion immobilière. / Die beauftragten Unternehmen und ihr jeweiliges Management müssen sich durch langjährige Erfahrung in der Immobilienverwaltung und -entwicklung auszeichnen.

Les modalités précises d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus en principe entre le gestionnaire et les sociétés délégataires. / Die genauen Modalitäten der Mandatsausführung, die Kompetenzen und die Vergütung sind im Rahmen der Verträge zwischen dem Verwalter von Kollektivvermögen und den Immobilienverwaltungen festgehalten.

RAPPORT DE GESTION

au 30 juin 2020

Le fonds immobilier «Procimmo Swiss Commercial Fund 56» (P56) boucle son premier semestre de l'année 2020 avec un résultat très positif. Le rendement de placement calculé sur douze mois augmente à 8.31% soit une hausse de 1.25 % par rapport au 30 juin 2019. Les revenus locatifs ont progressé de manière substantielle et s'affichent à CHF 12'098'473.- par rapport à CHF 9'114'775.- au 30 juin 2019. Le résultat réalisé du premier exercice semestriel augmente également de manière significative à CHF 7'962'556.- par rapport à CHF 6'631'029.- au 30 juin 2019.

A la fin du premier semestre, la fortune nette s'élève à CHF 275'559'041.- et la valeur nette d'inventaire se trouve à CHF 116.00 par part. Le total des revenus s'affiche à CHF 12'832'631.- alors que le total des charges s'élève à CHF 4'870'074.-.

Selon les calculs des indices SFAMA, la marge EBIT s'affiche à 70.13% et le rendement des fonds propres (ROE) à 7.54%.

À la fin du premier semestre, le coefficient d'endettement se monte à 41.89%. Toutefois, l'objectif du gestionnaire du fonds est de réduire à nouveau de manière significative le coefficient d'endettement d'ici la fin novembre 2020.

Le taux de perte sur loyer s'affiche quant à lui à 14.65 %. L'augmentation de ce taux est le résultat de la libération programmée des Editions Atlas dans le bâtiment de la rue des Dragons 7 à Cheseaux-sur-Lausanne, d'une hausse de vacance à la rue Bernstrasse 41-43 à Flamatt ainsi que de gratuités consenties suite à la signature de deux baux de dix ans dans l'immeuble En Budron A10 au Mont-sur-Lausanne. Il tient également toujours compte des immeubles vides situés à la rue de Lausanne 64 à Renens ainsi qu'au chemin de l'Etraz 18 à Orbe. Le gestionnaire du fonds

GESCHÄFTSBERICHT

per 30. Juni 2020

Der Immobilienfonds «Procimmo Swiss Commercial Fund 56» (P56) schliesst die erste Hälfte des Berichtsjahres 2020 mit einem sehr positiven Ergebnis ab. Die Anlagerendite über zwölf Monate berechnet erhöht sich auf 8.31%, was einer Zunahme um 1.25% gegenüber dem 30. Juni 2019 entspricht. Die Mieteinnahmen steigen substanziell und liegen bei CHF 12'098'473.- gegenüber CHF 9'114'775.- per 30. Juni 2019. Der realisierte Erfolg Nettoertrag im ersten Halbjahr nimmt ebenfalls markant zu auf CHF 7'962'556.- gegenüber CHF 6'631'029.- per 30. Juni 2019.

Am Ende des ersten Halbjahres beträgt das Nettofondsvermögen CHF 275'559'041.- und der Nettoinventarwert liegt bei CHF 116.00 pro Anteil. Das Total der Erträge beläuft sich auf CHF 12'832'631.-, während sich die Aufwände auf CHF 4'870'074.- beziffern.

Gemäss den nach SFAMA berechneten Kennzahlen beträgt die EBIT-Marge 70.13% und die Eigenkapitalrendite (ROE) 7.54%.

Am Ende des ersten Halbjahres beträgt die Fremdfinanzierungsquote 41.89%. Das Ziel der Vermögensverwalterin ist jedoch, die Fremdfinanzierungsquote bis Ende November 2020 wieder deutlich zu senken.

Die Mietausfallrate beziffert sich auf 14.65%. Die Erhöhung dieses Satzes ist auf den geplanten Auszug von Editions Atlas im Gebäude an der «Rue des Dragons 7» in Cheseaux-sur-Lausanne, auf eine Zunahme des Leerstands an der «Bernstrasse 41-43» in Flamatt und auf die mietzinsfreie Zeit zurückzuführen, die nach der Unterzeichnung von zwei Mietverträgen mit einer Laufzeit von zehn Jahren im Gebäude «En Budron A10» in Mont-sur-Lausanne gewährt wurde. Sie berücksichtigt auch noch die leerstehenden Liegenschaften an der «Rue de Lausanne 64» in Renens und am «Chemin de l'Etraz 18» in Orbe. Die Vermögensverwalterin geht davon aus, dass die Mietausfallrate bis zum

suppose que le taux de perte sur loyer devrait se maintenir à environ 14% d'ici la fin de l'année.

Retour sur le semestre écoulé

Au cours du premier trimestre 2020, le gestionnaire du fonds a acquis trois immeubles pour une valeur vénale totale de CHF 73'732'000.- situés à Satigny (GE), Gland (VD) et Bulle (FR). Ces trois acquisitions augmentent les revenus locatifs réels annuels de CHF 4'551'428.- soit une hausse de 25.31% depuis le 31 décembre 2019.

Le premier bâtiment acquis est situé sur une parcelle en DDP de 28'157 m² à la rue Pré-de-la-Fontaine 19 à Satigny. Une densification de la réserve constructible d'environ 15'000 m² est prévue dans un délai de huit ans. Cet immeuble accueille des nombreux locataires de renom comme Tesla et l'Administration Fédérale des Douanes.

Le second immeuble, situé à l'avenue du Mont-Blanc 30 à Gland, a été acquis avec comme projet la construction d'un parking privatif d'environ 6'000 m² supplémentaire pour un mono locataire avec lequel le gestionnaire du fonds a signé un bail de vingt ans.

Le troisième bien-fonds a été acquis sur la commune de Bulle, à la route de la Pâla 126. Il s'agit d'une signature à terme intervenue en décembre 2019. Les conditions d'achat ayant été réalisées, le transfert a eu lieu au 15 avril 2020. En parallèle, un bail de vingt ans a été signé avec Fun Planet, société active dans le domaine du loisirs. Les deux premiers mois de loyer ainsi que la garantie bancaire ont été retenus lors de l'achat afin de limiter au maximum les éventuels impacts du COVID-19. Les activités du locataire sont par ailleurs revenues à la normale depuis le déconfinement.

Au début du second trimestre 2020, le gestionnaire du fonds avait prévu une augmentation de capital. Cependant, la crise sanitaire du COVID-19 a plongé le monde économique dans une instabilité et une

Ende des Jahres bei voraussichtlich 14% bleiben wird.

Rückblick auf das vergangene Halbjahr

Im ersten Quartal 2020 erwarb die Vermögensverwalterin drei Liegenschaften in Satigny (GE), Gland (VD) und Bulle (FR) für einen Marktwert von insgesamt CHF 73'732'000.-. Diese drei Akquisitionen erhöhen die Mieteinnahmen um CHF 4'551'428.-, was seit dem 31. Dezember 2019 einer Steigerung um 25.31% entspricht.

Die Immobilie der ersten Akquisition befindet sich auf einem Grundstück von 28'157 m² mit Baurecht an der «Rue Pré-de-la-Fontaine 19» in Satigny. Eine Verdichtung der Baureserve von ca. 15'000 m² ist innerhalb von acht Jahren geplant. Diese Immobilie beherbergt mehrere renommierte Mieter wie Tesla und die Eidgenössische Zollverwaltung.

Das zweite Gebäude, das sich an der «Avenue de Mont-Blanc 30» in Gland befindet, wurde mit dem Projekt des Baus eines privaten Parkings von etwa 6'000 m² zusätzlicher Fläche für einen einzelnen Mieter erworben, mit dem die Vermögensverwalterin einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von zwanzig Jahren unterzeichnete.

Die dritte Liegenschaft wurde in der Gemeinde Bulle an der «Route de la Pâla 126» erworben. Es handelt sich um einen Kaufrechtsvertrag, der im Dezember 2019 unterzeichnet wurde. Nachdem die Kaufbedingungen erfüllt waren, erfolgte die Eigentumsübertragung am 15. April 2020. Gleichzeitig wurde ein Mietvertrag von 20 Jahren mit Fun Planet unterzeichnet, einer Firma, die im Freizeitbereich tätig ist. Die ersten zwei Monatsmieten und die Bankgarantie wurden zum Zeitpunkt des Kaufs einbehalten, um die möglichen Auswirkungen der Corona-Pandemie so weit wie möglich zu begrenzen. Die Aktivitäten des Mieters haben sich in seit der Aufhebung der Isolation wieder normalisiert.

Zu Beginn des zweiten Quartals 2020 hatte die Vermögensverwalterin eine Kapitalerhöhung geplant. Allerdings stürzte die COVID-19-Pandemie die Wirtschaftswelt in eine beispiellose

fragilité sans précédent. Dans un tel contexte, le gestionnaire du fonds a changé de stratégie et a procédé en juin 2020 à une augmentation de capital au «best effort» qui a généré une souscription à hauteur d'environ CHF 21 millions. De plus amples détails sur la gestion de la crise sanitaire sont disponibles dans l'«Evaluation des impacts potentiels liés à la crise sanitaire du COVID-19» située en pages 22-24.

En ce qui concerne le portefeuille existant, une surface de 2'500 m² dans l'immeuble situé à la route de Dragons 7 à Cheseaux-sur-Lausanne (VD) a été relouée à Le Shop.

Plusieurs petites surfaces ont été relouées notamment dans les immeubles sis à la route de Cloalet 14-16 à Crissier (VD), Pra de Plan 3 à Châtel-St-Denis (FR) et Route de la Pâle 20 à Denges (VD).

Instabilité und Fragilität. Vor diesem Hintergrund änderte die Vermögensverwalterin ihre Strategie und führte im Juni 2020 eine Kapitalerhöhung nach dem Prinzip «best effort» durch, die zu einer Zeichnung von rund CHF 21 Mio. führte. Weitere Einzelheiten zur Bewältigung der Corona-Pandemie sind in der «Einschätzung zu den möglichen Auswirkungen im Zusammenhang mit der Gesundheitskrise COVID-19» auf den Seiten 22-24 zu finden.

Was das bestehende Portfolio betrifft, so wurde eine Fläche von 2'500 m² im Gebäude an der «Route de Dragons 7» in Cheseaux-sur-Lausanne (VD) an Le Shop neu vermietet.

Mehrere kleine Flächen wurden neu vermietet, insbesondere in den Gebäuden an der «Route de Cloalet 14-16» in Crissier (VD), in «Pra de Plan 3» in Châtel-St-Denis (FR) und an der «Route de la Pâle 20» in Denges (VD).

Projection sur le second semestre

Le bâtiment sis à la rue de l'Etraz 18 à Orbe (VD) a été complètement reloué au 15 juillet 2020 à un centre de fitness. La construction des boxes selon le concept «Streetbox» sur la même parcelle a débuté. Des fouilles archéologiques ont permis la découverte de sépultures datant de 4000 ans mais celle-ci n'a pas eu d'impact sur le déroulement du chantier. La livraison des boxes est prévue d'ici l'automne 2021 et leur mise en valeur a d'ores et déjà débuté.

Le chantier à la rue de Lausanne 64 à Renens (VD) est toujours en cours. Un bail de dix ans a été signé avec la Fondation Inartis et un bail de dix ans a également été signé avec des sociétés du groupe de Procimmo SA. L'immeuble est désormais complètement loué au 1^{er} janvier 2021.

Deux immeubles initialement achetés en «sale-and-lease-back» ont bénéficié d'un changement de stratégie de la part des vendeurs. Les locataires Elinchrom à l'avenue de Longemalle 11 à Renens (VD) et Thermo Fisher à la route de Verney 2 à

Ausblick auf das nächste Halbjahr

Das in der «Rue de l'Etraz 18» in Orbe (VD) gelegene Gebäude wurde per 15. Juli 2020 vollständig an ein Fitnesszentrum vermietet. Der Bau der Boxen nach dem Konzept «Streetbox» auf dem gleichen Grundstück hat begonnen. Archäologische Ausgrabungen haben zur Entdeckung von Gräbern geführt, die 4000 Jahre alt sind. Die Bereitstellung der Boxen ist bis zum Sommer 2021 geplant; ihre Vermarktung hat bereits begonnen.

Die Bauarbeiten an der «Rue de Lausanne 64» in Renens (VD) sind noch im Gange. Mit der Stiftung Inartis Foundation wurde ein Mietvertrag von zehn Jahren unterzeichnet und mit Firmen der Gruppe der Procimmo SA wurde ebenfalls ein Mietvertrag über zehn Jahre abgeschlossen. Das Gebäude wird ab dem 1. Januar 2021 vollständig vermietet sein.

Zwei Gebäude, die ursprünglich im Rahmen einer «Sale-and-lease-back»-Transaktion erworben wurden, profitierten von einer Strategieänderung seitens der Verkäufer. Die Mieter Elinchrom an der Avenue de Longemalle 11 in Renens (VD) und Thermo Fisher an der

Ecublens (VD) ont décidé de ne plus quitter le site comme initialement prévu lors de la vente de leurs immeubles et sont dès lors en cours de renégociation avec le gestionnaire du fonds. De nouveaux baux devraient être signés pour une période de cinq à dix ans.

Les diverses études de densification ont été suspendues jusqu'à l'année prochaine.

Le gestionnaire du fonds confirme que la projection de versement de dividende restera au minimum à CHF 5.00. Le gestionnaire du fonds envisage de procéder à une nouvelle augmentation de capital au cours du premier semestre 2021.

Route de Verney 2 in Ecublens (VD) haben beschlossen, ihre Flächen beim Verkauf ihrer Gebäude nicht wie ursprünglich geplant zu verlassen und verhandeln deshalb mit der Vermögensverwalterin neu. Es wird erwartet, dass neue Mietverträge für einen Zeitraum von fünf bis zehn Jahren unterzeichnet werden.

Die verschiedenen Verdichtungsstudien sind bis zum nächsten Jahr ausgesetzt worden.

Die Vermögensverwalterin bestätigt, dass die geplante Dividendenzahlung bei mindestens CHF 5.00 liegen wird. Die Vermögensverwalterin zieht zudem in Betracht, im ersten Semester des Jahres 2021 eine weitere Kapitalerhöhung vorzunehmen.

CHIFFRES-CLÉS / KENNZAHLEN

		30.06.2020	30.06.2019
Fortune totale / Gesamtfondsvermögen	CHF	478'108'757	344'588'154
Fortune nette / Nettofondsvermögen	CHF	275'559'041	246'667'944
Valeur vénale des immeubles terminés Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	462'970'000	339'375'000

Information des années précédentes [Informationen der vorhergehenden Jahre](#)

Date Datum	Valeur nette d'inventaire Nettoinventarwert pro Anteil	Parts en Anteile im Umlauf	Fortune nette du fonds Nettofondsvermögen	Distribution du gain Ausschüttung des Kapitalgewinns pro	Distribution du revenu Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Distribution totale Gesamtausschüttung
30.06.2016	CHF 105.70	586'281	61'979'717	N/A	N/A	N/A
30.06.2017	CHF 110.00	1'172'562	128'994'367	N/A	N/A	N/A
30.06.2018	CHF 109.80	1'758'843	193'056'072	N/A	N/A	N/A
30.06.2019	CHF 112.20	2'198'553	246'667'944	N/A	N/A	N/A
30.06.2020	CHF 116.00	2'376'515	275'559'041	N/A	N/A	N/A

Indices calculés selon la directive de la SFAMA [Nach den SFAMA-Richtlinien berechnete Kennzahlen](#)

	30.06.2020	30.06.2019
Taux de perte sur loyer / Mietausfallrate ¹	14.65%	13.96%
Coefficient d'endettement / Fremdfinanzierungsquote	41.89%	27.67%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) / Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge) ²	70.13%	72.07%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds $TER_{ref(GAV)}$ / Fondsbetriebsaufwandquote $TER_{ref(GAV)}$ ²	0.79%	0.83%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds $TER_{ref(MV)}$ / Fondsbetriebsaufwandquote $TER_{ref(MV)}$ ²	1.31%	1.33%
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE) / Eigenkapitalrendite (ROE) ²	7.54%	6.03%
Rendement du capital investi (ROIC) / Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	4.92%	4.43%
Rendement sur distribution / Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio) / Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio / Agio/Disagio	1.72%	2.50%
Rendement de placement / Anlagerendite ²	8.31%	7.06%

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 Performance

	30 juin 2020 30. Juni 2020	30 juin 2019 30. Juni 2019	Depuis la création du fonds Seit Bestehen des Fonds
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56	0.56%	4.91%	36.24%
SXI Real Estate® Funds TR	-1.64%	12.48%	29.20%

¹ Au 30.06.2020, le taux indiqué tient compte de deux immeubles partiellement vides à Orbe et à Renens. Sans la prise en compte de ces deux immeubles, le taux se monte à 11.36%

² Per 30.06.2020 berücksichtigt der angegebene Satz zwei teilweise leere Gebäude in Orbe und in Renens. Ohne dieses beträgt der Satz 11.36%.

² Calculé sur 12 mois / [Berechnung für 12 Monate](#)

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat de parts et sont calculées en considérant que le dividende payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

COMPTE DE FORTUNE / VERMÖGENSRECHNUNG

30.06.2020 30.06.2019

CHF CHF

Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	4'990'805.06	1'830'005.38
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		
Immeubles, divisés en : / Grundstücke, aufgeteilt in:		
- Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	462'970'000.00	339'375'000.00
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	10'147'951.67	3'383'149.11
Fortune totale du fonds, dont à déduire / Gesamtfondsvermögen abzüglich	478'108'756.73	344'588'154.49

Engagements à court terme, divisés selon : / kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements		
- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	111'931'600.00	13'760'000.00
- Autres engagements à court terme / kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	7'894'097.36	2'246'368.39
Engagements à long terme, divisés selon : / Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques		
- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	82'015'000.00	80'130'000.00
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	276'268'059.37	248'451'786.10
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-709'018.00	-1'783'842.00
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	275'559'041.37	246'667'944.10

Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens	01.01.2020	01.01.2019
	30.06.2020	30.06.2019

CHF CHF

Fortune nette du fonds au début de l'exercice / Nettofondsvermögen per Beginn der Rechnungsperiode	257'278'727.13	200'455'320.93
Distribution / Ausschüttung	-11'212'620.30	-8'794'215.00
Solde des mouvements de parts / Saldo aus dem Anteilverkehr	19'999'389.45	47'871'227.70
Résultat total / Gesamterfolg	9'493'545.09	7'135'610.47
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen per Ende der Rechnungsperiode	275'559'041.37	246'667'944.10

Nombre de parts en circulation / Anzahl Anteile im Umlauf	01.01.2020	01.01.2019
	30.06.2020	30.06.2019

Situation au début de l'exercice / Stand zu Beginn der Rechnungsperiode	2'198'553	1'758'843
Nombre de parts émises / Anzahl ausgegebene Anteile	177'962	439'710
Nombre de parts rachetées / Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
Situation à la fin de l'exercice / Stand per Ende der Rechnungsperiode	2'376'515	2'198'553

Valeur nette d'inventaire par part, arrondie à CHF 0.10	116.00	112.20
Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0.10		

COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

01.01.2020
30.06.2020
CHF

01.01.2019
30.06.2019
CHF

Revenus / Ertrag		
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	12'098'473.16	9'114'774.58
Intérêts intercalaires portés à l'actif / Aktivierte Bauzinsen	55'269.20	0.00
Autres revenus / Übrige Erträge	88'074.50	13'396.90
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus		
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	590'813.95	1'231'188.00
Total des revenus, dont à déduire / Total Erträge abzüglich:	12'832'630.81	10'359'359.48
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	879'376.71	702'041.39
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		
Rentes de droits de superficie / Baurechtszins	125'464.50	125'464.50
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	530'228.18	389'368.39
Administration des immeubles, divisés en : / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
- Frais liés aux immeubles / Liegenschaftsaufwand	1'056'335.89	776'015.51
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	349'764.70	205'973.05
Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	416'805.00	310'822.00
Impôts revenus et fortune / Steuern auf Einkommen und Vermögen	0.00	0.00
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	76'123.20	66'860.00
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen an:		
- à la direction / an die Fondsleitung	1'231'754.23	1'026'633.90
- à la banque dépositaire / an die Depotbank	64'087.71	51'331.69
Autres charges / Sonstiger Aufwand	140'134.35	73'820.46
Total des charges / Total Aufwand	4'870'074.47	3'728'330.89
Résultat net / Nettoertrag	7'962'556.34	6'631'028.59
Gains et pertes en capitaux réalisés / Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	0.00	0.00
Impôt sur gain immobilier / Steuern auf Kapitalgewinnen	0.00	0.00
Gains et pertes en capitaux réalisés nets / Kapitalgewinne nach Steuern	0.00	0.00
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	7'962'556.34	6'631'028.59
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) / Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	2'807'167.75	658'448.88
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	-1'276'179.00	-153'867.00
Résultat total / Gesamterfolg	9'493'545.09	7'135'610.47

INVENTAIRE DES IMMEUBLES / IMMOBILIENINVENTAR

Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés	Total vacant ³
Kanton	Ort/Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	erzielte Bruttomieteinnahmen	Leerstände gesamt ³
		en / in CHF	en / in CHF	en / in CHF ¹	
FR	Bulle				
	Route de la Pâla 126	10'669'122	10'742'000	133'633	0.00%
	Châtel-St-Denis				
	Route de Pra-de-Plan 3	4'039'309	3'937'000	120'153	22.32%
	Wünnewil-Flamatt				
	Bernstrasse 41-43 (Sensepark)	11'262'745	10'686'000	208'697	21.76%
GE	Les Acacias - Genève				
(2)	Rue des Mouettes 13	5'780'115	6'923'000	174'504	0.00%
	Satigny				
(2)	Rue du Pré-de-laFontaine 8	27'844'050	31'455'000	726'750	0.00%
(5)	Rue du Pré-de-la-Fontaine 19	55'902'171	58'680'000	1'878'864	0.00%
	Vernier				
(5)	Chemin Grenet 10	30'543'077	32'325'000	1'122'874	0.00%
JU	Delémont				
	Rue Saint Maurice 1-3	3'659'583	3'748'000	131'862	0.00%
NE	La Chaux-de-Fonds				
(5)	Boulevard des Eplatures 38	7'942'623	8'445'000	317'585	0.00%
VD	Bussigny				
(2)	Chemin du Vallon 30	25'321'430	25'574'000	646'532	0.19%
	Cheseaux-sur-Lausanne				
	Route des Dragons 7	24'323'421	23'610'000	155'184	78.42%
	Crissier				
	Chemin de Cloalet 14/16	9'323'407	8'259'000	207'056	19.94%
	Denges				
	Route de la Pale 20	11'128'435	10'899'000	290'791	0.51%
	Ecublens				
	Chemin de Verney 2	25'201'357	25'965'000	749'979	0.00%
	Route de Reculan 1 & 3	12'039'122	12'570'000	348'352	0.00%
	Gland				
	Avenue du Mont-Blanc 30	4'370'100	4'310'000	40'175	0.00%
	Rue des Tuillières 1	11'563'604	11'590'000	302'049	5.61%
	Le Mont-sur-Lausanne				
	Chemin de Budron A 10	2'801'766	2'657'000	54'005	44.21%
	Chemin de Maillefer 37	10'038'679	12'640'000	381'807	0.91%
	Lonay				
	Route de Denges 6-8	10'151'144	10'078'000	297'682	9.49%
	Orbe				
	Chemin de l'Etraz 18	2'001'841	2'018'000	0	100.00%
	Puidoux				
	Route de la Z.I. du Verney 1	8'237'618	8'927'000	222'390	16.05%
	Route du Vergnolet 8a - 8e	3'928'492	4'099'000	153'381	0.20%
	Renens				
	Avenue Longemalle 11	11'530'154	11'430'000	224'015	32.43%
(4)	Chemin de la Rueyre 116 / 118	13'245'512	13'465'000	425'990	1.68%
	Rue de Lausanne 64	10'262'899	13'200'000	6'000	98.60%
	Rennaz				
	Route des Deux-Chênes 11	20'256'470	22'016'000	600'000	0.00%
	Roche				
	Z.I. La Coche 1	17'192'061	15'865'000	449'965	11.31%
	St-Légier-La Chiésaz				
	Chemin de la Veyre d'En-Haut B6	17'380'917	16'247'000	489'696	7.26%
	Villeneuve				
	Chemin des Roses 90 A / Pré Jaquet	11'365'514	10'692'000	284'400	12.80%
	Yverdon-les-Bains				
	Chemin du Pré-Neuf 3	8'527'330	8'640'000	251'340	0.17%
VS	Martigny				
	Rue de l'Ancienne Pointe 1	4'742'960	4'582'000	132'000	0.00%
(2)	Route de la Plage 122 (La Bretagne)	16'424'948	16'696'000	570'762	0.00%
Totaux / Total		449'001'976	462'970'000	12'098'473	

Récapitulation / Zusammenfassung	Prix de revient Gestehungskosten en / in CHF	Valeur vénale Verkehrswert en / in CHF	Revenus bruts réalisés erzielte Brutto- mieteinnahmen en / in CHF ¹	Total vacant ³ Leerstände gesamt ³
Immeubles à usage commercial, dont en PPE ou droit de superficie ou double-net Kommerziell genutzte Liegenschaften, davon in Stockwerkeigentum oder in Baurecht oder Double-net	449'001'976	462'970'000	12'098'473	
Totaux / Total	449'001'976	462'970'000	12'098'473	

¹ du 01.01.2020 au 30.06.2020 / vom 01.01.2020 bis 30.06.2020

² Contrats de bail double-net : la totalité des coûts relatifs à l'exploitation des immeubles sont à la charge du locataire, comme par exemple les charges pour l'entretien, chauffage, les remises en état/réparations de ses installations.

² Mietverträge Double-Net: Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien gehen zulasten des Mieters, wie z.B. Kosten für Unterhalt, Heizung, Wiederinstandsetzung/Reparatur der Installationen.

³ Ces taux de vacant incluent des travaux de construction / Die Leerstände berücksichtigen die aufgrund von Bauarbeiten leerstehenden Flächen

⁴ Immeubles en PPE / Liegenschaften in Stockwerkeigentum

⁵ Immeubles en droit de superficie / Liegenschaften in Baurecht

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

Gemäss Artikel 84 Abs. 2 der KKV-FINMA sind die Immobilien des Fonds in der Bewertungskategorie von Anlagen klassifiziert, die aufgrund am Markt nicht beobachtbaren Parametern mittels adäquater Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs : / Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietetrages des Fonds ausmachen:

Dupasquier & Cie SA, Agie Charmilles New Technologies SA, Fun Planet Jeux SA, Bymycar Acacias SA.

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES / AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

Achats / Käufe

Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften

Canton Kanton	Localité Ort
FR	Bulle
	Route de la Pâla 126
GE	Satigny
	Rue du Pré-de-la-Fontaine 19
VD	Gland
	Avenue du Mont-Blanc 30

Ventes / Verkäufe

Aucune vente sur la période sous revue / Keine Verkäufe in der Berichtsperiode

DÉTAILS DES DETTES HYPOTHÉCAIRES / HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.12.2019	Tiré	Remboursé	Capital au 30.06.2020
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.12.2019 en / in CHF	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 30.06.2020 en / in CHF
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)						
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)						
1.35%	26.01.2017	26.01.2020	1'360'000	0	1'360'000	0
0.75%	27.08.2019	26.02.2020	20'000'000	0	20'000'000	0
0.60%	05.09.2019	05.03.2020	10'300'000	0	10'300'000	0
0.60%	30.10.2019	30.04.2020	10'000'000	0	10'000'000	0
0.75%	03.04.2020	03.07.2020	0	8'000'000	0	8'000'000
0.75%	03.04.2020	03.07.2020	0	6'700'000	0	6'700'000
0.60%	03.04.2020	03.07.2020	0	27'885'000	0	27'885'000
0.60%	05.05.2020	06.07.2020	0	10'300'000	0	10'300'000
0.70%	26.02.2020	27.07.2020	0	20'000'000	0	20'000'000
0.75%	29.06.2020	30.09.2020	0	2'000'000	0	2'000'000
0.75%	30.06.2020	30.09.2020	0	6'300'000	0	6'300'000
0.65%	03.01.2020	30.09.2020	0	13'300'000	241'500	13'058'500
0.65%	29.04.2020	30.09.2020	0	2'500'000	0	2'500'000
1.10%	23.12.2018	23.12.2020	6'095'000	0	36'900	6'058'100
1.30%	21.12.2016	31.12.2020	4'743'750	0	0	4'743'750
1.30%	21.12.2016	31.12.2020	4'386'250	0	0	4'386'250
0.74%	Taux moyen pondéré (moins de 1 an)	Totaux / Total	56'885'000	96'985'000	41'938'400	111'931'600
Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (<1 Jahr)						
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)						
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)						
1.35%	21.12.2016	31.12.2021	1'910'000	0	0	1'910'000
1.35%	21.12.2016	31.12.2021	1'395'000	0	0	1'395'000
1.00%	31.12.2018	31.12.2021	10'240'000	0	0	10'240'000
1.00%	23.12.2016	31.12.2022	8'895'000	0	0	8'895'000
1.00%	29.04.2020	29.04.2023	0	2'200'000	0	2'200'000
1.00%	03.04.2019	03.04.2024	500'000	0	0	500'000
1.58%	30.09.2017	30.09.2024	3'000'000	0	0	3'000'000
1.00%	21.12.2016	21.12.2024	3'465'000	0	0	3'465'000
1.00%	26.01.2020	26.01.2025	0	1'360'000	20'000	1'340'000
1.09%	Taux moyen pondéré (de 1 à 5 ans)	Totaux / Total	29'405'000	3'560'000	20'000	32'945'000
Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (von 1 bis 5 Jahren)						
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)						
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)						
1.75%	19.12.2017	19.12.2025	7'440'000	0	170'000	7'270'000
1.10%	28.06.2018	29.06.2026	9'500'000	0	0	9'500'000
1.20%	28.06.2018	28.06.2027	9'000'000	0	0	9'000'000
1.30%	28.06.2018	28.06.2028	9'000'000	0	0	9'000'000
1.10%	28.02.2019	28.02.2029	12'500'000	0	0	12'500'000
0.90%	29.06.2020	28.06.2030	0	1'800'000	0	1'800'000
1.24%	Taux moyen pondéré (plus de 5 ans)	Totaux / Total	47'440'000	1'800'000	170'000	49'070'000
Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (>5 Jahren)						
0.93%	Taux moyen pondéré (total)	Totaux / Total	133'730'000	102'345'000	42'128'400	193'946'600
Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz (Total)						

INFORMATIONS SUR LE TAUX EFFECTIF DES RÉMUNÉRATIONS

ANGABEN ZU DEN EFFEKTIVEN ENTSCHÄDIGUNGEN

Rémunération à la direction de fonds / Entschädigung der Fondsleitung

	Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
Commission de gestion / Verwaltungskommission	1.00%	0.96%
Commission d'émission / Ausgabekommission	5.00%	1.99%
Commission de rachat / Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	2.79%
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	2.48%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation / Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	N/A

Rémunération à la banque dépositaire / Entschädigung der Depotbank

	Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
Commission pour la gestion, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds (part de la commission de gestion) Kommission für die Verwaltung, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung (Teil der Verwaltungskommission)	0.05%	0.05%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.50%	0.50%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe	CHF 125.- (par cédule)	CHF 125.- (pro Schuldbrief)

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles / Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

CHF 5'900'000.00

ANNEXE

Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement.

Montant du compte provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures.

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

Aucune part n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode «Discounted Cash Flow» (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de la SFAMA et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la «juste valeur», autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

ANHANG

Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Der Fonds hält keine Derivate.

Schätzungsprinzipien für das Fondsvermögen (Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Hypothesen des Schätzungsmodells) und die Berechnung des Nettoinventarwerts

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten nach der «Discounted Cash Flow»-Methode. Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der SFAMA konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den «richtigen Wert» dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Méthode de CBRE SA

Pour l'estimation de la valeur de marché, la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) a été appliquée. La valeur estimée des immeubles de placement correspond à la valeur actuelle (valeur de marché) qui est déterminée par la somme des cash-flows futurs basés sur les revenus nets rapportés à aujourd'hui, sans tenir compte de changement de propriété éventuel, des impôts sur la plus-value foncière ou la TVA, le coût des capitaux ou les frais et provisions dans le cadre d'une cession de la propriété. Les revenus nets sont escomptés à un taux propre à chaque propriété en fonction de ses chances et risques, des conditions du marché et le risque ajustée. Les années 1 à 10 sont modélisées en détails, à partir de la 11ème année le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 4.78% et 6.41%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 5.49%.

Impacts de la crise sanitaire actuelle (COVID-19) sur la méthode d'évaluation

Dans le cadre de la clôture au 30.06.2020 du fonds P56, notre approche a été :

1. D'étudier chaque immeuble selon son utilisation et voir si un impact sur ces marchés a été constaté depuis le début de la crise du COVID-19 :
2. De demander la liste des locataires qui ont bénéficié d'une réduction de loyer.

Au 30.06.2020, aucun impact n'a encore été constaté sur le marché de bureau, de ce fait, aucune mesure n'a été prise. Pour les surfaces industrielles/logistiques, une revue du type d'activité du locataire a été faite afin d'identifier de potentiels risques/opportunités.

Pour Rennaz, le gérant du bowling étant personnellement garant du loyer de la société opérationnelle, nous avons considéré qu'il n'y avait pas de risque supplémentaire au 30.06.2020 pour cette propriété. De ce fait, au 30.06.2020, aucun

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierendem Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse des Fonds ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

Methode von CBRE AG

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die « Discounted Cash Flow » Methode angewendet. Die geschätzte Wert der Immobilien entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), der durch die Summe zukünftiger Cashflows bestimmt wird, die sich auf die erbrachten Nettoerträge bis heute basieren, ohne einen eventuellen Eigentumswechsel oder Änderungen bezüglich Grundstücksgewinnsteuer, Mehrwertsteuer, Kapitalkosten oder Kosten und Provisionen im Zusammenhang mit einer Eigentumsübertragung zu berücksichtigen. Die Nettoerträge sind zu einem eigenen Satz für jede Liegenschaft diskontiert, entsprechend ihrer Chancen und Risiken, der Marktkonditionen und des angepassten Risikos. Die Jahre 1 bis 10 sind im Detail modelliert, ab dem 11 Jahr ist die stabilisierte Miete kapitalisiert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 4.78% und 6.41%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 5.49%.

Auswirkungen der aktuellen Gesundheitskrise (COVID-19) auf die Bewertungsmethode

Im Zusammenhang mit dem Abschluss des P56-Fonds zum 30.06.2020 ist unser Ansatz :

1. Jede Liegenschaft entsprechend seiner Nutzung zu untersuchen und festzustellen, ob seit Beginn der COVID-19-Krise Auswirkungen auf diese Märkte beobachtet wurden:

2. Nach einer Liste der Mieter zu fragen, die in den Genuss einer Mietsenkung gekommen sind.

Bis zum 30.06.2020 wurden noch keine Auswirkungen auf den Büromarkt festgestellt, daher wurden keine Massnahmen ergriffen. Für Industrie- und Logistikobjekte wurde eine Überprüfung der Art der Tätigkeit des Mieters durchgeführt, um potenzielle Risiken/Chancen zu ermitteln.

Für Rennaz, da der Betreiber der Bowlingbahn persönlich für die Miete der Betreibergesellschaft haftet, sahen wir zum 30.06.2020 kein zusätzliches Risiko für diese Immobilie. Folglich wurden zum

impact COVID-19 n'a été pris en compte pour les 5 immeubles sous revue.

Méthode de Wüest Partner SA

Wüest Partner SA utilise le modèle Discounted Cash Flow (DCF) à une période : les cash-flows sont estimés sur un horizon-temps correspondant à la durée d'utilisation restante de l'immeuble, dans ce cas, la valeur actuelle de l'immeuble est égale à la somme des cash-flows nets actualisés sur cet horizon-temps. Par ailleurs, les projections des cash-flows sont présentées en termes réels, ce qui a l'avantage d'une meilleure lisibilité des prévisions.

La détermination du taux d'actualisation applicable reflète l'estimation du risque inhérent à l'immeuble concerné. Pour définir cette valeur, Wüest Partner SA tient compte aussi bien des caractéristiques spécifiques à l'immeuble que des facteurs d'influence liés à l'emplacement et au marché.

Le taux d'actualisation adapté au marché est ajusté en fonction du risque et est défini sur la base du taux sans risque (obligations à long terme de la Confédération), des primes pour le risque immobilier général (prime d'illiquidité, risque du marché) et pour les risques spécifiques de l'immeuble (micro-situation, forme de propriété, qualité de l'objet, etc.).

L'état locatif de chaque immeuble est analysé en détail au niveau de chaque objet avec la prise en compte de la situation actuelle et des loyers potentiels du marché (baux conclus et loyers de l'offre).

Pour l'analyse des coûts, les décomptes d'exploitation des années précédentes servent de base de travail. Cette dernière est complétée par les benchmarks de Wüest Partner SA et par l'appréciation de l'état de chaque immeuble. L'examen des baux permet de préciser l'existence ou pas de frais accessoires, d'aménagements à la charge du locataire et/ou du bailleur.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 4.22% à 5.22%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.97%.

30.06.2020 für die 5 untersuchten Liegenschaften keine Auswirkungen von COVID-19 berücksichtigt.

Methode von Wüest Partner AG

Wüest Partner AG wendet das Discounted Cash Flow-Modell (DCFModell) für einen bestimmten Zeitraum an, d. h. die Cashflows werden für einen Zeithorizont in der Grössenordnung der verbleibenden Nutzungsdauer der Liegenschaft geschätzt. In diesem Fall entspricht der aktuelle Wert der Liegenschaft der Summe der über diesen Zeitraum aktualisierten Netto-Cashflows. Im Übrigen werden die erwarteten Cashflows in Echtzeit dargestellt, was den Vorteil einer besseren Leserlichkeit der Vorhersagen hat.

Die Ermittlung des anwendbaren Diskontsatzes widerspiegelt die Einschätzung des mit der betroffenen Liegenschaft verbundenen Risikos. Um diesen Wert festzulegen, berücksichtigt Wüest Partner AG sowohl die spezifischen Merkmale der Liegenschaft als auch die standort- und marktgebundenen Einflussfaktoren.

Der marktgerechte Diskontsatz wird entsprechend dem Risiko angepasst und ist auf der Grundlage eines risikofreien Zinssatzes (langfristige Bundesanleihen), der Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Illiquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der Liegenschaft (Mikrosituation, Eigentumsform, Qualität des Objekts usw.) definiert.

Der Mietertrag der einzelnen Liegenschaften wird für jedes einzelne Objekt unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Situation und der potenziellen Marktmieten (abgeschlossene Mietverträge und Mietzinsen der laufenden Angebote) detailliert analysiert.

Für die Kostenanalyse dienen die Betriebsabrechnungen der Vorjahre als Arbeitsgrundlage. Sie wird mit den Benchmarks von Wüest Partner AG und der Beurteilung des Zustands jeder Liegenschaft ergänzt. Durch die Prüfung der Mietverträge kann genau festgestellt werden, ob Nebenkosten, Umbauten zulasten des Mieters und/oder Vermieters usw. bestehen.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 4.22% und 5.22%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.97%.

Impacts de la crise sanitaire actuelle (COVID-19) sur la méthode d'évaluation

Wüest Partner SA surveille attentivement la situation actuelle et évalue constamment les risques potentiels y relatifs.

Les paramètres qui sont concernés ne peuvent pas encore être estimés de manière précise (recul pas assez suffisant et visibilité encore réduite sur le moyen-long terme). Nous prenons toutefois des hypothèses réalistes sur les impacts des paramètres d'évaluation notamment des critères suivants :

- Revenus : des manques à gagner sont retenus sur les flux du premier exercice lorsque les affectations sont raisonnablement touchées par la crise (une partie du commercial, une partie de l'artisanal/industriel et une partie de l'administratif). Cette hypothèse reste toutefois moins utilisée étant donné la reprise de l'ensemble des activités.
- Vacants : le taux de vacance structurel peut être amené à augmenter en fonction des affectations (peu d'impact sur le résidentiel, impact faible à important pour le non résidentiel). Pour les locaux vacants ou en cours de commercialisation, un délai de commercialisation prolongé est généralement retenu sauf en cas de piste concrète de location des surfaces.
- Coûts : pas de réel impact sur les charges opérationnelles de l'immeuble, si ce n'est les frais de commercialisation pour les vacants.
- Travaux : pas de réel impact sur les travaux prévus/à prévoir sur l'immeuble.
- Taux d'escompte : l'évaluation est menée au cas par cas. L'attractivité actuelle (30.07.2020) des placements immobiliers reste bonne en comparaison d'autres classes d'actifs, toutefois les références de transactions sont faibles/manquent. Il est donc difficile de juger de l'évolution du taux d'escompte. En général, il sera toutefois légèrement augmenté pour les segments jugés impactés par la crise (hôtellerie, restauration, commercial, et à moindre échelle administratif et artisanal, sauf pour la logistique et les surfaces de stockage par exemple).

Méthode de Jones Lang LaSalle (Geneva)

L'expertise est effectuée au moyen de la méthode dynamique d'actualisation des flux de trésorerie futurs – « Discounted Cash Flow (DCF) ». Celle-ci consiste à calculer, par actualisation, le potentiel de rendement d'un immeuble en fonction des revenus

Auswirkungen der aktuellen Gesundheitskrise (COVID-19) auf die Bewertungsmethode

Die Wüest Partner AG beobachtet die aktuelle Situation sorgfältig und bewertet laufend die damit verbundenen potenziellen Risiken.

Die betroffenen Parameter können noch nicht genau abgeschätzt werden (erkennbare Entwicklung mittel- bis langfristig unzureichend). Wir treffen jedoch realistische Annahmen über die Auswirkungen der Bewertungsparameter, insbesondere der folgenden Kriterien:

- Einnahmen: Mindererträge werden aus den Finanzströmen des ersten Geschäftsjahres einbehalten, wenn die Bedingungen durch die Krise beeinträchtigt sind (ein Teil des Handels, ein Teil des Gewerbes/Industrie und ein Teil der Verwaltung). Diese Einschätzung bleibt jedoch angesichts der Erholung aller Aktivitäten weniger verbreitet.
- Leerstände: Die strukturelle Leerstandsquote kann je nach Typologie der Liegenschaft steigen (geringe Auswirkungen auf den Wohnsektor, geringe bis hohe Auswirkungen auf den Nichtwohnungssektor). Für Flächen, die leer stehen oder gerade vermarktet werden, wird ein verlängerter Vermarktungszeitraum berücksichtigt, es sei denn, es besteht eine konkrete Aussicht auf eine unmittelbare Vermietung der Räumlichkeiten.
- Kosten: keine wirklichen Auswirkungen auf die Betriebskosten der Liegenschaften, mit Ausnahme der Marketingkosten für leerstehende Flächen.
- Renovationen: keine wirklichen Auswirkungen auf die geplanten/zu planenden Renovationen.
- Diskontierungssatz: Die Bewertung wird von Fall zu Fall vorgenommen. Die aktuelle Attraktivität (30.07.2020) von Immobilieninvestitionen bleibt im Vergleich zu anderen Anlageklassen weiterhin gut, jedoch sind Transaktionsreferenzen nicht vorhanden. Es ist daher schwierig, die Entwicklung des Diskontsatzes zu beurteilen. Im Allgemeinen wird dieser jedoch für die Segmente, die als von der Krise betroffen gelten (Hotels, Restaurants, Handel und in geringerem Maße auch Verwaltung und Gewerbe, mit Ausnahme z.B. von Logistik und Lagerflächen), leicht ansteigen.

Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt.

qu'il engendrera et des frais occasionnés par son exploitation. Les flux sont modélisés et projetés à long terme. Les résultats obtenus représentent la valeur nette des flux de trésorerie actuels et prévisionnels, déduction faite de tous les frais non imputables aux locataires.

Les flux de trésorerie annuels (free cash flows) générés par l'exploitation sont escomptés à la date de référence de l'estimation. Le taux d'intérêt appliqué s'aligne sur les intérêts rémunératoires engendrés en moyenne par des placements à long terme exempts de risques, en intégrant les suppléments pour risques spécifiques au secteur immobilier.

L'estimation de la valeur vénale d'immeubles entièrement ou partiellement vides part de la prémisse que leur location prendra un certain temps. Elle prend aussi en compte les pertes de loyers, les périodes où les locataires sont exonérés de leur paiement et autres arguments de nature à attirer de nouveaux preneurs, en fonction des conditions régnant sur le marché à la date de référence de l'estimation. Ce calcul n'intègre ni la TVA, ni les frais de transactions et de financement, non plus que les impôts latents.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 4.40% à 5.80%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.81%.

Impacts de la crise sanitaire actuelle (COVID-19) sur la méthode d'évaluation

Pour toutes les évaluations au 30.06.2020, nous incluons à notre évaluation une clause liée à l'incertitude significative de l'évaluation conformément au Red Book Global de la RICS. Nous indiquons également une réserve concernant la solvabilité des locataires et la stabilité des contrats de location.

Nous avons reconsidéré chaque hypothèse de manière critique cependant sans changer notre méthode d'évaluation. Nous avons revu nos hypothèses pour certains types de biens particulièrement exposés aux effets du confinement comme les hôtels, le commerce de détail, la gastronomie et les loisirs.

Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der durchschnittlichen Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen sowie immobilienpezifischen Risikozuschlägen.

Die Marktwertermittlung von Liegenschaften, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt. Mehrwertsteuern, Grundstückgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern wurden bei der Wertfindung ausgeklammert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 4.40% und 5.80%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.81%.

Auswirkungen der aktuellen Gesundheitskrise (COVID-19) auf die Bewertungsmethode

Für die Bewertungen per 30.06.2020 nehmen wir in unsere Bewertung eine Klausel auf, die sich auf die erhebliche Unsicherheit der Bewertung gemäß dem RICS Red Global Book bezieht. Wir nehmen auch einen Vorbehalt hinsichtlich der Kreditwürdigkeit der Mieter und der Stabilität der Mietverträge auf.

Wir haben jede Annahme kritisch überdacht, ohne jedoch unsere Bewertungsmethode zu ändern. Wir haben unsere Annahmen für bestimmte Arten von Immobilien, die den Auswirkungen der geltenden Massnahmen besonders ausgesetzt sind, wie z.B. Hotels, Einzelhandel, Gastronomie und Freizeit, revidiert.

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt. Im Falle nennenswerter Veränderungen der Bonität wird die Bewertungsgrundlage der Bankguthaben auf Zeit den neuen Umständen angepasst.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.10.

Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière

Évaluation sur les impacts potentiels liés à la crise sanitaire du COVID-19

Comme évoqué dans la partie «Rapport de Gestion», la crise sanitaire liée au COVID-19 a fortement ébranlé et fragilisé l'économie et les marchés financiers mondiaux. Cependant, après analyse des risques par le biais de « stress-test », le fonds P56 peut confirmer que le dividende ne sera pas impacté et que les résultats actuels sont maintenus. Lesdits «stress-test » ont été établis sur la base des éléments ci-dessous.

Au 30 juin 2020, le Procimmo Swiss Commercial Fund 56 génère plus de CHF 24 millions de revenus locatifs annuels dont environ 23% des locataires pouvaient potentiellement être impactés au vu de leur activité (gastronomie, loisirs, coiffeurs, etc.); ce qui représente environ CHF 5.5 millions.

Afin d'analyser de façon plus précise la situation et les impacts sur le fonds, le gestionnaire du fonds a procédé à des stress-test en tenant compte d'un scénario probable et d'un scénario pessimiste.

Ces derniers ont été basés sur divers critères dont le type d'activité du locataire, l'ancienneté du locataire, sa situation contentieuse avant le COVID-19, la baisse des valeurs vénales des immeubles et l'augmentation de la vacance structurelle.

Dans le scénario probable (base case), la modélisation des divers critères a révélé que 18% des revenus sur le second trimestre 2020 ne seraient potentiellement pas encaissés dont 3% se solderaient par une faillite. Sur les 15% restant, la moitié arriverait à se mettre à jour d'ici la fin de l'année et la seconde moitié durant l'année 2021. Quant aux valeurs vénales celles-ci baisseraient de 1.5% et la vacance structurelle augmenterait de 2%.

Dans le scénario pessimiste (worst case) la modélisation des divers critères a été plus agressive puisque c'est 25% des revenus sur le second trimestre qui ne seraient potentiellement pas encaissés dont

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Anteile im Umlauf. Er wird auf CHF 0.10 gerundet.

Angaben zu Geschäften von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Einschätzung zu den möglichen Auswirkungen im Zusammenhang mit der Gesundheitskrise COVID-19

Wie im Abschnitt «Geschäftsbericht» erwähnt, hat die mit der COVID-19 verbundenen Gesundheitskrise die Weltwirtschaft und die Finanzmärkte stark erschüttert und geschwächt. Nach einer Analyse der Risiken durch "Stresstests" kann der P56-Fonds jedoch bestätigen, dass die Dividende nicht beeinträchtigt wird und dass die aktuellen Ergebnisse beibehalten werden. Die genannten «Stresstests» wurden auf der Grundlage der nachstehenden Elemente erstellt.

Per 30. Juni 2020 generiert der Procimmo Swiss Commercial Fund 56 jährliche Mieteinnahmen von mehr als CHF 24 Millionen, wovon rund 23% der Mieter aufgrund ihrer Tätigkeit (Gastronomie, Freizeit, Friseur usw.) potenziell von der Krise betroffen sein könnten; dies entspricht rund CHF 5.5 Millionen.

Um die Situation und die Auswirkungen auf den Fonds genauer zu analysieren, führte die Vermögensverwalterin Stresstests durch, bei denen ein wahrscheinliches Szenario und ein pessimistisches Szenario berücksichtigt wurden.

Die Szenarien basierten auf verschiedenen Kriterien, darunter die Art der Tätigkeit des Mieters, das Dienstalter des Mieters, die finanzielle Situation des Mieters vor der Krise, der Rückgang der Marktwerte der Liegenschaften und die Zunahme des strukturellen Leerstands.

Im wahrscheinlichen Szenario (base case) ergab die Modellierung der verschiedenen Kriterien, dass 18% der Einnahmen im zweiten Quartal 2020 potenziell nicht eingezogen werden könnten, wovon 3% zum Konkurs führen würden. Von den verbleibenden 15% würde die Hälfte bis Ende des Jahres und die zweite Hälfte im Laufe des Jahres 2021 ihre Mietnachstände ausgleichen. Was die Marktwerte betrifft, so würden diese um 1.5% sinken und der strukturelle Leerstand um 2% steigen.

5% se solderaient par une faillite. Sur les 20% restant la moitié arriverait à se mettre à jour d'ici la fin de l'année et la seconde moitié durant l'année 2021. Quant aux valeurs vénales celles-ci baisseraient de 2% et la vacance structurelle augmenterait de 2%.

Dans les deux scénarios modélisés, il en ressort que même dans le worst case, le dividende prévu ne serait pas remis en question et que les réserves seraient préservées.

Au 30 juin 2020, les immeubles du fonds comptent environ 200 locataires. Dans un premier temps, la situation liée au COVID-19 a été très indécise pour bon nombre de locataires. Une cinquantaine d'entre eux ont demandé des mesures d'allègement pour le règlement de leur loyer. Le gestionnaire du fonds, par l'intermédiaire des régies, a traité chaque cas en spécifiant que toute demande devait être accompagnée des justificatifs des démarches entreprises pour obtenir les aides du Conseil Fédéral.

Le gestionnaire du fonds a proposé trois alternatives aux différents locataires. La première consiste à un report des loyers sur une période de 6 à 12 mois en fonction des liquidités de chacun. La seconde propose le prélèvement des deux mois sans activité sur la garantie locative. Cette deuxième alternative permet au locataire de ne pas prendre de retard sur le versement de son loyer et lui laisse la possibilité de reconstituer sa garantie sur une période de 12 à 18 mois. La dernière alternative offre au locataire 1 mois de loyer. Cette dernière variante n'a été proposée que dans de rares exceptions puisqu'elle n'a été accordée qu'à 3 locataires avec des baux de longue durée.

Une fois le semi-confinement terminé, les locataires ont constaté que la situation était moins dramatique que prévue. Sur la cinquantaine de locataires qui avaient initialement demandé l'aide du bailleur, plus de la moitié ont régularisé la situation de leurs loyers.

En ce qui concerne les locataires restants qui représentent environ CHF 970'000.-, soit 3.90% des revenus annuels, chaque locataire a été traité au cas par cas afin de répondre au mieux à chaque situation. Une convention de report, de gratuité ou de prélèvement de garantie a été signée avec env. 93% d'entre eux. Les 7% restants, soit environ CHF 74'000.-, sont encore en cours de négociation.

Afin de compenser les pertes temporaires de loyer, le gestionnaire du fonds a décidé de reporter certains projets de densification d'ici 2021. Les charges quant à elles sont déjà extrêmement basses étant donné qu'elles ne représentent que 16% des revenus locatifs et n'ont dès lors pas été revues à la baisse.

Im «worst-case» war die Modellierung der verschiedenen Kriterien aggressiver, da 25% der Einnahmen im zweiten Quartal möglicherweise nicht eingezogen würden, wovon 5% zum Konkurs führen würden. Von den verbleibenden 20% würde die Hälfte bis Ende des Jahres und die zweite Hälfte im Laufe des Jahres 2021 ihre Mietnachstände ausgleichen. Was die Marktwerte betrifft, so würden diese um 2% sinken und der strukturelle Leerstand um 2% steigen.

In beiden modellierten Szenarien ist zu erkennen, dass selbst im schlimmsten Fall die geplante Dividende nicht in Frage gestellt würde und die Reserven erhalten bleiben.

Zum 30. Juni 2020 haben die Immobilien des Fonds etwa 200 Mieter. Anfänglich war die Situation im Zusammenhang mit der COVID-19-Krise für viele Mieter sehr unsicher. Ungefähr 50 Mieter haben Mietsenkungen beantragt. Die Vermögensverwalterin bearbeitete jeden Fall in Absprache mit den jeweiligen Bewirtschaftern, und legte fest, dass allen Anträgen Belege über die eingeleiteten Schritte beizufügen war, die unternommen wurden, um vom Bund Unterstützung zu erhalten.

Die Vermögensverwalterin schlug den verschiedenen Mietern drei Alternativen vor. Die erste besteht in der Stundung der Mieten über einen Zeitraum von 6 bis 12 Monaten, abhängig von der Höhe des Einkommens jedes Mieters. Die zweite Alternative sieht vor, dass zwei Monate ohne Aktivität von der Mietgarantie abzuziehen sind. Diese zweite Alternative ermöglicht es dem Mieter, mit der Zahlung seiner Miete nicht in Verzug zu geraten, und gibt ihm die Möglichkeit, seine Garantie über einen Zeitraum von 12 bis 18 Monaten wiederherzustellen. Die letzte Alternative bietet dem Mieter den Erlass einer Monatsmiete. Diese letzte Alternative wurde jedoch nur 3 Mietern mit langfristigen Mietverträgen gewährt.

Nach Beendigung des „Lock-Downs“ stellten die Mieter fest, dass die Situation weniger dramatisch war als erwartet. Von den rund 50 Mietern, die zunächst um Unterstützung durch den Vermieter gebeten hatten, hat mehr als die Hälfte ihre Mietsituation ausgeglichen.

Was die übrigen Mieter betrifft, auf die etwa CHF 970'000 oder 4.40% des Jahreseinkommens entfallen, so wurde jeder Mieter von Fall zu Fall behandelt, um auf die jeweilige Situation am besten reagieren zu können. Mit ca. 93% von ihnen wurde ein Vertrag über die Stundung, den kostenlosen oder garantierten Rücktritt unterzeichnet. Über die

Après une période assez calme au niveau des locations, le gestionnaire de fonds constate une forte reprise des demandes de surfaces à louer, notamment sur les surfaces de moins de 100 m2.

Par ailleurs, certains locataires souhaitant initialement quitter leurs locaux ont finalement renégocié des prolongations de baux sur de longues durées. Les surfaces locatives du fonds étant majoritairement des surfaces artisanales, le fonds a également pu profiter d'expansions de surfaces de stockage afin de répondre à la forte demande du marché dans cette zone.

La situation actuelle est nettement moins négative que les projections établies par le gestionnaire du fonds. Cela conforte le gestionnaire du fonds que le dividende prévu ne sera pas impacté et que les réserves ne seront pas touchées.

Une mise à jour sera présentée dans le prochain rapport annuel au 31 décembre 2020.

Disclaimer COVID-19

La pandémie du COVID-19 a des répercussions importantes sur les marchés des capitaux et de l'économie. Dans certains cas, des entreprises qui occupent les immeubles appartenant au fonds Procimmo Swiss Commercial Fund 56 sont également concernées. Il est impossible de prédire les conséquences de la pandémie sur l'économie et la santé financière des entreprises au cours des prochains mois. Le gestionnaire du fonds, Procimmo SA, a d'ores et déjà mis en place des «stress-test» pour ses fonds de placement, notamment afin d'évaluer les risques sur les reports de liquidités, les éventuelles faillites et les relocations.

restlichen 7%, d.h. rund CHF 74'000, wird noch verhandelt.

Um vorübergehende Mietausfälle auszugleichen, hat die Vermögensverwalterin beschlossen, bestimmte Verdichtungsprojekte bis 2021 zu verschieben. Die Betriebskosten sind bereits extrem niedrig, da sie nur 16% der Mieteinnahmen ausmachen und daher nicht nach unten korrigiert wurden.

Nach einer relativ ruhigen Mietperiode stellt die Vermögensverwalterin eine starke Erholung der Nachfrage nach Mietflächen fest, insbesondere für Flächen unter 100 m2.

Darüber hinaus haben einige Mieter, die zunächst ihre Flächen räumen wollten, schliesslich langfristige Mietvertragsverlängerungen neu verhandelt. Da die Mietflächen des Fonds hauptsächlich im Gewerbebereich liegen, konnte der Fonds auch von Erweiterungen der Lagerflächen profitieren, um der starken Marktnachfrage in diesem Bereich gerecht zu werden.

Die aktuelle Situation ist deutlich weniger negativ als anfänglich prognostiziert. Dies gibt der Vermögensverwalterin die Gewissheit, dass die erwartete Dividende nicht beeinflusst wird und dass die Reserven nicht beeinträchtigt werden.

Eine Aktualisierung wird im nächsten Jahresbericht zum 31. Dezember 2020 vorgelegt werden.

Disclaimer COVID-19

Die Pandemie COVID-19 hat erhebliche Auswirkungen auf die Kapitalmärkte und die Wirtschaft. Teilweise sind auch Unternehmen betroffen, welche sich in den Immobilien des Fonds Procimmo Swiss Commercial Fund 56 befinden. Es ist unmöglich, die Auswirkungen der Pandemie auf die Wirtschaft und die finanzielle Gesundheit der Unternehmen in den kommenden Monaten vorherzusagen. Die Vermögensverwalterin, Procimmo SA, hat bereits «Stress Tests» für ihre Immobilienfonds aufgesetzt, um insbesondere die Risiken von Liquiditätsengpässen, möglichen Konkursen und Wiedervermietungen abzuschätzen.